

JANVIER 2021 - N° 115

L'ACTU

Immobilière et vous !*

*LA LETTRE DE L'UNPI 31-09 • SUPPLÉMENT AU N° 547 DE 25 MILLIONS DE PROPRIÉTAIRES



RDV IMMOBILIER

Le renouvellement du
bail commercial

..... p.4

ÉCLAIRAGE

Les diagnostics à produire
par les bailleurs de logements

..... p.7

CHRONIQUE JURIDIQUE

Action en démolition par une
collectivité locale d'un ouvrage
irrégulièrement édifié ou installé

..... p.10

BON DE COMMANDE IMPRIMÉS UNPI 31-09

Pour commander
Réservé aux adhérents UNPI 31-09

- par téléphone au 05 62 30 15 30
- sur notre site www.unpi31.fr
- en remplissant le bon de commande ci-dessous

UNPI 31-09
63 rue Alsace Lorraine - BP 40927 - 31009 TOULOUSE CEDEX 6
Chèques libellés à l'ordre de : UNPI 31-09

PRIX EN EUROS - PORT COMPRIS

		RÉF.	QT É	P.U ¹	TOTAL
LOCATION HABITATION²					
Contrat type de location ou colocation de logement nu				4,90	
	Lot de 2	1-Ba		9,80	
	Lot de 3			14,10	
	Lot de 4			18,80	
Contrat type de location ou colocation de logement meublé				4,90	
	Lot de 2	1-Fa		9,80	
	Lot de 3			14,10	
	Lot de 4			18,80	
Acte de caution solidaire - Liasse autocopiante de 3 feuillets		17-Ba		3,00	
Avenant à un bail de 3 ans Colocation - 1 locataire entrant	Lot de 3	6-Ba-1		7,00	
Avenant à un bail de 3 ans Colocation - Plusieurs locataires entrant	Lot de 3	6-Ba-2		7,00	
État des lieux d'entrée et de sortie - Liasse autocopiante de 3 feuillets		8-Ba-1		5,50	
État des lieux d'entrée ou de sortie non autocopiant		8-Ba		3,00	
	Lot de 2			5,00	
	Lot de 3			7,00	
	Lot de 4			9,00	
Fiche de renseignements candidat locataire		1-Fd		2,60	
Liste des réparations locatives et charges locatives récupérables		10-Ba		2,30	
Quittancier (50 feuilles)		4-Fd		9,00	
Bail mobilité	Lot de 2	1-Mo		7,00	
Bail meublé - Résidence NON principale (avec acte de caution solidaire)	Lot de 2	2-Fa		7,00	
Bail meublé de tourisme avec réservation	Lot de 2	5-Fa		6,60	
LOCATION COMMERCIALE OU PROFESSIONNELLE²					
Bail commercial	Lot de 2	1-E		7,60	
Bail dérogatoire commercial ou artisanal	Lot de 2	2-E		8,20	
Bail professionnel	Lot de 2	1-C		7,00	
État des lieux d'entrée	Lot de 2	3-E		4,00	
État des lieux de sortie	Lot de 2	4-E		4,00	
Acte de caution solidaire	Lot de 3	18-E		3,00	
AUTRES CONTRATS²					
Contrat de location de droit commun	Lot de 2	1-Fb		6,00	
Engagement de location pour garage, box, parkings	Lot de 2	2-Fb		6,00	
Convention d'occupation à titre précaire - habitation	Lot de 2	3-Fb		6,00	
Commodat ou contrat de prêt à usage	Lot de 2	4-Fb		6,00	
Convention d'occupation à titre précaire - commerciaux ou professionnels	Lot de 2	5-Fb		6,00	
COPROPRIÉTÉ					
Convocation avec pouvoir		1-G		3,60	
Contrat de syndic non professionnel		2-G		4,50	
Modèle d'état daté		3-G		4,50	
Procès-verbal d'assemblée générale avec feuille de présence		4-G		4,80	
Modèle d'appel de charges		5-G		2,30	
Carnet d'entretien copropriété		6-G		6,00	
NOM ET PRÉNOM				TOTAL	
ADRESSE					
CP VILLE					
TÉL. N° ADHÉRENT					

**Merci de nous contacter au 05 62 30 15 30 pour une commande de lots plus importants (tarifs dégressifs)
Nous disposons de modèles de lettres de congés, de révision de loyer, de mise en demeure de payer,
de décompte de charges locatives, d'arrêtés de comptes en fin de location... Contactez-nous !**

¹Tarifs applicables jusqu'au 31/12/2021 - ²Tout contrat doit être réalisé en autant d'exemplaires originaux que de parties au contrat

SOMMAIRE

n° 115 - Janvier 2021

RDV IMMOBILIER 4

Le renouvellement du bail commercial

AGENDA 6

ÉCLAIRAGE 7

- Les diagnostics à produire par les bailleurs de logements

TROMBINOSCOPE 8

- Vos consultants

CHRONIQUE JURIDIQUE 10

Action en démolition par une collectivité locale d'un ouvrage irrégulièrement édifié ou installé

QUESTIONS REPONSES 11

- Abri de jardin et autorisation d'urbanisme
- Les douches à l'italienne deviennent obligatoires
- Quand les racines débordent

NOS ANNONCEURS 13

PETITES ANNONCES DE VENTE 15

Editorial

En ce début d'année, notre fédération nous rappelle ce qu'elle a obtenu pour les intérêts des propriétaires en 2020 : pas d'annulation des loyers en cas de fermeture administrative pour cause de Covid 19, crédit d'impôt pour les loyers commerciaux ou professionnels abandonnés, miser sur la conciliation entre bailleurs et locataires, augmentations modérées de la taxe foncière en 2020, ouverture de MaPrimeRénov' à tous les propriétaires sans condition de ressources.... Pour en savoir plus, je vous invite à lire les pages 13 à 16 de votre revue 25 millions de propriétaires.

En 2021, votre association de propriétaires et de copropriétaires reste mobilisée pour vous apporter toutes les informations relatives à la législation et à la réglementation ; la lettre d'information l'Actualité immobilière et vous, le magazine 25 millions de propriétaires, notre newsletter mensuels ; les réseaux sociaux, nos conférences à la salle du Sénéchal sont autant d'outils qui nous permettent de vous assurer une veille sur l'actualité immobilière ainsi que les conseils adaptés. En 2021, restons unis pour la propriété immobilière.

Bonne année à toutes et tous.

Jean-Jacques Germain
président CSPC-UNPI 31-09



CONVOCATION

William Chartier, président de l'association des propriétaires et copropriétaires de Pau, Béarn et Pays de Soule, informe les adhérents que la prochaine assemblée générale ordinaire de leur association se déroulera le mardi 2 mars 2021, Salle Paul Doumer, Quartier Doumer (derrière la caserne Bernadotte) à Pau, à 16h. L'ordre du jour sera le suivant : rapport financier, exposés sur divers points juridiques de l'actualité immobilière, questions diverses.

Contact : Association des propriétaires et copropriétaires de Pau, Béarn et Pays de Soule 18 rue d'Orléans 64000 PAU – Tél. 05 59 27 61 55

PECI
PRESSE
CONSEILS
IMMOBILIERS



Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de la Haute-Garonne et de l'Ariège
www.unpi31.fr - 05 62 30 15 30

UNPI 31 09
UNION NATIONALE DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS

Gérant : Jean-Jacques Germain - **Éditeur** : Presse et Conseils Immobiliers (PECI) - 63, rue Alsace-Lorraine - 31009 Toulouse Cedex 6 - SARL au capital de 98 717,04 € - RCS : 1 999 B 876 - **Associé unique** : CSPC-UNPI 31-09 - **Rédactrice en chef** : Nadine Cazalbou - Tél. 05 62 30 15 36 - Fax : 05 62 30 15 32 - **Assistante de rédaction** : Céline Capayrou - La rédaction souligne sa totale indépendance à l'égard des annonceurs. **Service abonnements** : Cécile Stéphan - Tél. 05 62 30 15 34 - **Régie publicitaire interne** : Sylvie Mazzer - Tél. 05 62 30 15 39 - **Photographies** : PEGI - Istock - **Mise en page et impression** : Imprimerie Ménard - 31670 Labège - **ISSN** : 2609-066X - **Tirage** : 4900 ex. - **Photo de Une** : Jardin de l'observatoire Toulouse Jolimont.

RENDEZ-VOUS de l'immobilier



Ce rendez-vous de l'immobilier « **Le renouvellement du bail commercial** », sous la forme d'une conférence filmée ¹, a été animé par Myriam Benhaim, expert judiciaire, maître Valérie Terral-Prigton, avocat et consultant UNPI 31-09, Françoise Tournier-Salès, juriste et consultant UNPI 31-09.

Les conditions de fonds et de forme du renouvellement

Le bail commercial ne se renouvelle pas automatiquement à son expiration, sauf cas particulier de clause contractuelle. Il résulte donc d'un acte régi par le Code de commerce.

Congé avec offre de renouvellement du bailleur

Le congé doit être signifié au locataire en respectant un préavis de 6 mois avant l'échéance du bail (art. L 145-9 al. 3). Lorsque le bail s'est poursuivi par tacite prolongation, l'échéance du bail étant dépassée, le congé peut être donné à tout moment avec un préavis de 6 mois pour le dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration de ce délai.

Le congé, outre les mentions d'état civil du requérant, de l'huissier, du destinataire, doit préciser la date pour laquelle il est délivré et qu'il est donné pour mettre fin au bail avec offre d'un bail renouvelé ; un nouveau loyer peut être proposé dans le même acte. Françoise Tournier-Salès a alerté, il doit impérativement être notifiée au locataire par exploit d'huissier, la possibilité d'une lettre recommandée avec AR instaurée par la loi Pinel a été supprimée par la loi Macron de 2015.

Demande de renouvellement du locataire

Le locataire peut avoir intérêt à demander le renouvellement de son bail pour faire échec au déplaçonnement automatiquement au-delà de 12 ans (art. L 145-34).

La demande doit intervenir dans le délai de 6 mois précédant l'expiration du bail à défaut de congé du bailleur, soit à tout moment au cours de sa prolongation (art. L 145-10) par simple lettre recommandée avec AR. La date de notification au destinataire est celle de la première présentation. Dès lors, lorsque la lettre n'a pu être présentée au bailleur, la demande devra obligatoirement être réitérée par acte d'huissier.

Accord amiable

Aucun texte ne contraint les parties à recourir aux procédures prévues par le statut. Elles peuvent convenir d'un renouvellement amiable, sur la base d'un simple accord contractuel. Des échanges de correspondances peuvent ainsi formaliser le consentement des parties sur le renouvellement. L'accord doit porter sur le principe du renouvellement et sur le montant du loyer renouvelé.

Le loyer de renouvellement

Sauf exception, le loyer renouvelé est calculé en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commer-

1 - Vidéo disponible sur www.unpi31.fr

RENDEZ-VOUS de l'immobilier

ciaux (ILC) ou de l'indice trimestriel des activités tertiaires (ILAT). Cette variation détermine un plafond. Ce plafonnement est applicable sauf modification notable des facteurs locaux de commercialité. Dans cette seconde hypothèse, à défaut d'accord amiable sur la valeur locative, l'article L. 145-33 énumère les éléments que le juge du fond doit retenir pour la déterminer. Les juges évaluent souverainement le montant du loyer, souvent après expertise judiciaire sur la base des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité, des prix couramment pratiqués dans le voisinage. Les solutions sont extrêmement variables.

Lorsque le demandeur peut faire la preuve de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, susceptible d'avoir entraîné une hausse de plus de 10% de la valeur locative, le prix du bail est fixé sans limitation ; il n'est plus plafonné à l'évolution de l'indice (ICC, ILC ou ILAT).

Ce déplafonnement pouvant conduire à une augmentation spectaculaire du loyer, la loi Pinel a ralenti son mécanisme : pour des baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014, un déplafonnement ne peut pas générer une augmentation annuelle de plus de 10% par rapport au dernier loyer.

Des écarts significatifs peuvent exister entre la fixation judiciaire des loyers renouvelés et les loyers de marché pour les nouveaux contrats. Ces écarts pourraient largement se réduire selon Myriam Benhaïm en raison de la crise sanitaire et de ses conséquences sur les locations commerciales.

L'avenant de renouvellement

Depuis 2014, pour un renouvellement, il faut s'interroger sur les modifications à apporter au bail car la réforme Pinel a introduit des dispositions d'ordre public importantes. Il ne s'agit pas de toutes les énumérer mais de retenir les plus importantes : inventaire de la répartition des charges entre bailleur et locataire, état des lieux, état annuel récapitulatif des charges, état des travaux des trois années précédentes comprenant le coût, état des travaux des trois années à venir, droit de préemption du locataire, des communes, garantie solidaire du cédant limitée à 3 ans, lissage du déplafonnement du loyer, remplacement de l'indice révision ICC par l'ILC ou l'ILAT. Maître Terral-Prioton met en garde, tous ces points ont des conséquences sur les clauses du bail de renouvellement à rédiger. Si le bail initial est ancien, il doit vraiment être revu avec attention au-delà de l'augmentation du loyer qui est très souvent la raison du renouvellement.

Le contentieux du renouvellement

La commission de conciliation

La commission départementale de conciliation est compétente pour trouver une conciliation entre les parties sur la fixation du loyer renouvelé avant toute procédure contentieuse portée devant le juge des loyers commerciaux. Elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire mais n'est pas obligatoire.

Le rôle de la commission est de trouver un terrain d'entente entre les parties. Si tel est le cas, il est signé en séance un procès-verbal de conciliation ayant force obligatoire. À défaut de conciliation ou si les parties ne sont pas présentes, la commission peut émettre un avis motivé, faisant apparaître le point de désaccord qui leur sera adressé par LR avec AR. L'avis émis par la commission ne lie pas le juge qui garde son pouvoir d'appréciation souverain.

La procédure judiciaire

Elle est très technique sur mémoire et prescrite par 2 ans. Le ministère d'avocat est obligatoire. Souvent, le bailleur introduit l'instance par l'envoi à son preneur d'un mémoire par lettre recommandée avec AR comportant les raisons de droit et de fait justifiant l'augmentation du loyer. Il est beaucoup plus prudent de s'adresser à un professionnel de l'évaluation de la valeur locative pour préparer ce document et ses justificatifs.

Il faut respecter un délai d'un mois avant de saisir le tribunal à défaut d'accord, le preneur peut déposer un mémoire en retour.

Le juge qui s'estime insuffisamment informé désigne un expert. Le rapport de ce dernier est communiqué aux parties, via le greffe, qui vont en conséquence revoir leur mémoire avant l'audience. La décision du juge est rétroactive à la date du renouvellement, les parties peuvent alors être amenées à revoir leurs demandes.

En effet, en cours de première audience, le juge peut fixer un loyer provisoire mais s'il ne le fait pas, l'ancien loyer continue à s'appliquer. Les procédures pouvant durer des années, l'addition finale peut être fort élevée.

Le jugement est signifié par huissier, ce qui ouvre le délai d'appel d'un mois. Une fois ce délai expiré, le bailleur doit faire signifier, dans le délai d'un mois, l'acte de renouvellement pour signature. À défaut d'accord des parties sur ce document, le jugement vaudra bail mais il est bien moins complet que le bail et n'apportera pas toute la sécurité juridique nécessaire à la convention des parties.

Le renouvellement du bail commercial est un sujet complexe. Il faut s'adresser à des professionnels du sujet. N'hésitez pas à prendre rendez-vous avec les consultants UNPI 31-09.

AGENDA



Nos évènements

RDV de l'IMMOBILIER

« La fiscalité des locations nues et meublées »

MERCREDI 3
FÉVRIER 2021
à 17h

Intervenant :

■ Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine CER France Gascogne Occitane

Lieu : salle du Sénéchal rue de Rémusat Toulouse

Inscription et renseignements : 05 62 30 15 30
ou sur www.unpi31.fr rubrique « Evénements »

SALON DE L'IMMOBILIER

Votre association de propriétaires et de copropriétaires sera présente au prochain salon de l'immobilier.

VENDREDI,
SAMEDI ET
DIMANCHE
DU 12 AU 14
MARS 2021

Rencontre possible sur le stand et à l'espace conseil.

Lieu : Parc des expositions de Toulouse MEETT chemin de L'Enseigne Aussone.

Permanences en Ariège

Une fois par mois sur rendez-vous avec un avocat, un notaire, un huissier de justice, en droit des baux, en droit de la copropriété et en fiscalité

Pour prendre rendez-vous, téléphonez au 05.62.30.15.30*

	Vendredi 22 janvier De 10h à 12h	Vendredi 19 février De 10h à 12h
AVOCAT Droit des baux, droit de la copropriété	SCP Dedieu à Foix	SCP Dedieu à Foix
HUISSIER	M ^e Rioufol à Pamiers	M ^e Henriques-Cuq à Foix
NOTAIRE	M ^e Baby ou Padilla à Pamiers ou par téléphone	M ^e Baby ou Padilla à Pamiers ou par téléphone

* Selon les mesures sanitaires en vigueur, nos événements sont susceptibles d'être annulés. S'agissant des RDV de l'immobilier, ils seront filmés et mis en ligne sur notre site internet. Les permanences à Pamiers, pourront, selon le cas, avoir lieu par téléphone.

SERVICE LOCATION DE PANNEAUX



Votre association met à disposition des panneaux au format 80x60 cm à utilisation personnelle (non commerciale) pour une durée de 3 mois. Tarifs garantis jusqu'au 31 décembre 2021 : 30€ au titre de frais de personnalisation et 25€ au titre de caution. Vous êtes intéressé et pour plus d'informations, contactez-nous au **05 62 30 15 30** et contact@unpi31.fr

LES DIAGNOSTICS À PRODUIRE

par les bailleurs de logements



Entretien avec **Sébastien Gourd** gérant d'Antéo, société de diagnostics immobiliers partenaire de l'UNPI 31-09

Quels sont les certificats à produire par un bailleur de logement ?

D'une manière générale, les certificats à produire vont dépendre de l'année de construction du bâtiment et du type de logement.

Sont à produire :

- le DPE ou diagnostic de performance énergétique,
- l'état des risques pollution qui concerne l'ensemble des biens quelle que soit l'année de construction incluant le cas échéant le diagnostic bruit ENSA (état des nuisances sonores aériennes),
- le diagnostic électricité pour les installations de plus de 15 ans,
- le diagnostic gaz pour les installations de plus de 15 ans,
- le dossier amiante partie privative (DAPP) pour tous les logements construits en copropriété dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997,
- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) qui analyse les peintures des logements construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, en cas de présence de plomb, indique l'état de conservation.

Enfin, une attestation de surface loi Boutin (non obligatoire) est vivement conseillée.

Les bailleurs prennent cette obligation de diagnostics comme une contrainte. C'est en réalité une couverture pour eux ; en cas de problème, ils s'exonèrent de leur responsabilité. Ces diagnostics contribuent aussi à l'amélioration de la qualité de l'habitat et à la valorisation du patrimoine.

Comment se déroule une phase de diagnostic ? Quelle durée ?

Cela dépend du nombre de diagnostics à réaliser et de la superficie du logement. En moyenne, la durée se situe entre 30 mn et 1h30.

Le bailleur doit-il tenir des documents à disposition du diagnostiqueur ?

Il n'y a aucune obligation mais plus les informations sur le bâtiment sont nombreuses mieux c'est. Justifier de l'année de construction est extrêmement important. Identifier les lots en copropriété est également essentiel. Les factures de travaux réalisés (notamment pour des changements de fenêtres, travaux d'isolation...) sont utiles à la réalisation du DPE. S'agissant du DPE, et pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949, la méthode de calcul se fait par les factures. Le diagnostiqueur doit relever les consommations d'énergie sur les 3 dernières années, à défaut sur 1 année, exprimées en KWh. Egalement, lorsqu'il existe un chauffage collectif, c'est la méthode dite des factures qui s'applique ; le diagnostiqueur a alors besoin de la consommation global du bâtiment en KWh ainsi que des tantièmes de copropriété.

Quels sont les prix moyens pratiqués ?

Cela dépend du type de logement et de l'année de construction. Il faut compter au minimum 100 € pour une moyenne comprise entre 200 et 250 €. Il existe des forfaits sous la forme d'un pack de diagnostics et Antéo pratique une remise de 10 % pour les adhérents de l'UNPI 31-09.

Qu'en est-il du DPE ? Va-t-il évoluer prochainement ?

Le législateur a fait des propositions pour le fiabiliser. La méthode conventionnelle est fiable. La tendance qui se dessine conduirait à éliminer la méthode des factures. Pour les bâtiments construits après le 1^{er} janvier 1949, on utilise la méthode conventionnelle dite 3CL car les matériaux de construction sont homogènes et les systèmes constructifs peuvent être modélisés. Pour les logements construits avant c'est plus complexe et l'on se base sur les factures qui ne sont pas toujours accessibles les locataires étant partis ; cela aboutit à un DPE vierge. Nous sommes donc dans l'attente d'une prochaine mouture du DPE.

VOS CONSULTANTS

Baux d'habitation / Baux commerciaux et professionnels / Gestion / Mandat/ Transaction



Janine Redon
Administrateur de biens
Le 2^{ème} mardi du mois
tous les deux mois de
13h30 à 17h *sur RDV.*



Valérie Redon-Rey
Avocat
Les jeudis de 13h30
à 17h *sur RDV.*



Valérie Terral-Prioton
Avocat
Les mercredis de 9h
à 12h *sur RDV.*



Françoise Tournier-Salès
Juriste
Les lundis de 13h30 à
17h *sans RDV.*
Les mardi et les jeudis de 13h30 à
17h *sur RDV.*



Jean-Luc Valadié
Administrateur de biens
Le 3^{ème} vendredi du
mois de 9h à 12h *sur RDV.*

Droit de la propriété



Stéphanie Macé
Avocat
Le 3^{ème} jeudi du mois
de 14h à 17h *sur RDV.*

Avis d'huissiers de justice



En partenariat avec
la Chambre des
huissiers de justice de
la Haute-Garonne
Mardis 2 fois par mois
de 13h30 à 17h *sur RDV.*

Relations avec les organismes d'aide au logement



Michel Fernandez
*Attaché au ministère
de l'équipement ER*
Les 2^{ème} et 4^{ème} jeudis
du mois de 14h30 à
17h *sur RDV.*

Avis notariaux

En partenariat avec la Chambre
Interdépartementale des Notaires



Lundis 2 fois par
mois de 14h à
17h *sur RDV.*

Fiscalité



Isabelle Bastide
Avocate
Le 4^{ème} mercredi du
mois de 14h à 17h
sur RDV.



Josiane Bessière
Contrôleuse des impôts ER
Les mardis et vendredis
de 9h à 12h, les 15
premiers jours du mois
sur RDV.



Jean-Yves Stéphan
Contrôleuse des impôts ER
Les 3^{ème} et 4^{ème}
vendredis et le 3^{ème}
mardi et du mois de
9h à 12h *sur RDV.*

Fiscalité patrimoniale Gestion de patrimoine

Ingénieur patrimonial



Thibaut Rueda
Le 2^{ème} lundi du mois
de 13h30 à 17h
sur RDV.
Le 4^{ème} mardi du
mois de 9h à 12h
sur RDV.

Assurances



Marie-Laure Cavalié-Fortuné
Avocat
4^{ème} mercredi du mois
de 9h à 12h *sur RDV.*



Fabrice Galfard
courtier en assurance
Le 1^{er} mardi du mois
de 14h à 17h *sur RDV.*



Marie-Laure Guillaumot
Courtier en assurances
Le 3^{ème} mardi du mois
de 14h à 17h *sur RDV.*

Droit de la construction



Guy Terracol
Avocat honoraire

Le 2^{ème} lundi du
mois de 14h à 17h
sur RDV.



Valérie Terral-Prioton
Avocat

Le 4^{ème} lundi du
mois de 14h à 17h
sur RDV.

Droit de la copropriété



Virginie Chiorozas
Avocat

Les lundis de 10h à
12h *sur RDV.*



Florence Gracié-Dedieu
Avocat

Les mercredis de
14h à 16h *sur RDV.*



Xavier Martin
*Juriste immobilier, ad-
ministrateur de biens*

Les 1^{er} et 3^{ème} mercre-
dis du mois de 9h30
à 12h *sur RDV.*

Pratique de la copropriété



Michel Maillard
Syndic ER

Les 2^{ème} et 4^{ème}
mardis du mois de
14h à 17h *sur RDV.*

Analyse des comptes de copropriété



Jean-Yves Stephan
DU copropriété IEJUC

Le 4^{ème} mercredi du
mois de 13h30 à
17h *sur RDV.*



En partenariat avec
l'Union des Syndicats
de l'Immobilier

Le 2^{ème} mardi du mois
tous les deux mois de 13h30 à 17h
sur RDV. Se renseigner à l'accueil.

VOS CONSULTANTS

Évaluation immobilière



Ludovic Barrau
Expert en évaluation immobilière



Gérard Fons
Expert en évaluation immobilière



Jean-Yves Sadran
Expert en évaluation immobilière
Les 1^{er} et 3^{ème} jeudis du mois de 13h30 à 17h sur RDV.

Avis du médiateur



Robert-François Rastoul
Médiateur

Le 1^{er} lundi du mois de 14h à 17h sur RDV.

Financement Rachat de crédit



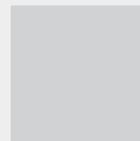
Christian Fraisse
Ancien directeur régional dans le secteur bancaire

Le 3^{ème} mardi du mois de 14h30 à 17h sur RDV.

Avis d'experts-comptables



Jacques Artis
Expert-comptable



Prochainement un nouveau consultant



Claude Serieye
Expert-comptable
1^{er} et 3^{ème} jeudis du mois de 14h à 17h sur RDV.

Droit de l'urbanisme



En partenariat avec l'Ordre des avocats

Les 1^{er} et 3^{ème} mercredis du mois de 13h30 à 17h sur RDV.

Avis de géomètre-expert



Thomas Cabanis
Géomètre - Expert

Le 1^{er} mercredi du mois de 13h30 à 17h sur RDV.



Olivier Saint Cric
Géomètre - Expert

Le 3^{ème} lundi du mois de 14h à 17h sur RDV.

Architecture – Aménagement urbain



Fabien Pessant
Architecte DPLG

Le 1^{er} jeudi du mois de 14h20 à 17h sur RDV.



Michel Souviron
Architecte DESA

Le 3^{ème} jeudi du mois de 14h20 à 17h sur RDV.



Nathalie Thibaud
avocate

Le 3^{ème} jeudi du mois de 14h à 17h sur RDV.

Travaux / Diagnostics en copropriété

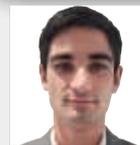


Olivier Menotti
Bureau d'étude
Le 1^{er} vendredi du mois de 10h à 12h sur RDV.

Avis d'expert d'assuré

Cabinet Freschet Expert d'assurés
Le 4^{ème} vendredi du mois de 10h à 12h sur RDV.

Aides financières aux travaux d'économie d'énergie (isolation)



Bruno Cabanis
professionnel RGE

Le 1^{er} mercredi du mois de 9h à 12h sur RDV.

Droit des contrats : VEFA-CCMI-ENTREPRISE-ARCHITECTE



En partenariat avec l'Ordre des avocats

1^{er} mardi du mois de 14h à 17h

Permanences en Ariège

Droit des baux
Droit de la copropriété
Fiscalité

Trois permanences 1 fois par mois
Vendredi matin de 10h à 12h
Renseignez-vous à l'accueil

POUR UN RENDEZ-VOUS

Pour prendre rendez-vous avec l'un de nos consultants, contactez-nous au **05 62 30 15 30**, ou présentez-vous à l'accueil

Nos horaires d'ouverture :
du lundi au mercredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h,
le jeudi de 13h30 à 17h,
le vendredi de 9h à 12h30

Action en démolition par une collectivité locale d'un ouvrage irrégulièrement édifié ou installé



M^e Nathalie Thibaud,
avocat et consultant UNPI 31-09

Une décision récente du Conseil Constitutionnel, saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC), permet de revenir sur les dispositions de l'article L480-14 du Code de l'urbanisme au regard des droits et libertés garanties par la Constitution.

Le Conseil constitutionnel a en effet été saisi le 2 juin 2020 par le Conseil d'Etat (décision n° 436834 du 29 mai 2020), d'une question prioritaire de constitutionnalité. Celle-ci est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit, de l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

L'article L 480-14 du Code de l'urbanisme dispose :

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux ».

Dans cette affaire, le requérant soutenait que ces dispositions porteraient une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Il fait valoir qu'elles permettraient, pendant un délai de 10 ans, la démolition, sans qu'il soit tenu compte de la bonne foi du propriétaire ou de la possibilité d'une régularisation.

Cette action en démolition est en effet lourde de conséquences pour celui qui s'y expose considérant qu'une commune ou une structure intercommunale

(communauté de communes, agglomération, Métropole...) peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage irrégulièrement édifié ou installé : c'est-à-dire soit sans autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration de travaux), soit en ne respectant pas ladite autorisation d'urbanisme.

Cependant, comme l'a précisé le Conseil constitutionnel, la démolition est entourée de garanties.

Ainsi, d'une part, l'action ne peut être introduite que par les autorités compétentes en matière de PLU dans un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. D'autre part, la démolition ne peut être prononcée que par le juge judiciaire et à l'encontre d'un ouvrage édifié ou installé sans permis de construire ou d'aménager, ou sans déclaration préalable, en méconnaissance de ce permis ou en violation des règles de fond dont le respect s'impose.

Par ailleurs, comme le souligne le « Conseil des sages », l'action en démolition est justifiée par l'intérêt général qui tend au respect des règles d'urbanisme, lesquelles permettent la maîtrise, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain.

Le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 31 juillet 2020, a donc jugé conforme à la Constitution la possibilité pour les communes ou les EPCI (établissement public de coopération intercommunale : communauté de communes, communauté d'agglomération, Métropole...) d'intenter une action en démolition d'un ouvrage installé ou édifié irrégulièrement. Mais sous réserve que la mise en conformité soit impossible.

Abri de jardin et autorisation d'urbanisme



Faut-il une autorisation d'urbanisme pour installer un abri de jardin ?

M^e Nathalie Thibaud

Question qui semble anodine au premier abord mais qui constitue une interrogation récurrente auprès des services de l'urbanisme des collectivités locales. Les abris de jardin sont en effet très présents dans la grande majorité des propriétés possédant un jardin.

Interrogé sur la définition qu'il convient de donner, au plan du droit de l'urbanisme, à un abri de jardin, le ministre chargé de l'Urbanisme de l'époque précisait dans une réponse ministérielle, qu'il s'agissait d'une « *petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardin, bicyclette (...), démontable ou non* ». Cela exclut « *une dépendance dotée de pièces à vivre* » (Rép. min. n° 100410 : JOAN Q 17 avr. 2012, p. 3029). Par ailleurs, certains glossaires de règlement de PLU les classent au rang des annexes.

Ceci étant précisé, un abri de jardin selon ses dimensions peut être soit soumis à autorisation d'urbanisme en l'occurrence une déclaration préalable de travaux, soit dispensé de toute autorisation.

En effet, les dispositions de l'article R 421-9 du Code de l'urbanisme précisent qu'en dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants : hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égales à 20 m² ; relèvent d'une déclaration préalable de travaux. Un abri de jardin dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est comprise entre 5 m² et 20 m² est donc soumis à une déclaration de travaux.

En revanche, il sera dispensé de toute formalité si son

emprise au sol ou sa surface de plancher sont inférieures ou égales à 5 m² et si sa hauteur est inférieure ou égale à 12 m.

Enfin, sachez qu'un abri de jardin soumis à déclaration de travaux est passible de la taxe d'aménagement sauf si par une délibération expresse la commune dispense les abris de jardin. Il suffit de se renseigner auprès du service urbanisme de votre commune.



Michel Souviron

Les douches à l'italienne deviennent obligatoires

J'ai entendu dire que les douches à l'italienne allaient devenir obligatoires dans les constructions neuves. Que dit précisément la réglementation ?

Un nouvel arrêté ministériel du 11 septembre 2020 vient modifier la réglementation portant sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La nouveauté porte sur la conception des douches qui devront désormais ne comporter aucun ressaut (jusqu'ici on acceptait des bacs extra plats avec ressaut de 2 cm).

Cette disposition concerne les demandes de permis de construire relatifs aux maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage des propriétaires, ainsi qu'à celles de tous les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs, déposées à compter du 1^{er} janvier 2021, et à tous les logements situés en étage desservis par ascenseur à compter du 1^{er} juillet 2021.

Cette nouvelle disposition constructive si elle améliore incontestablement le confort d'usage pour les personnes à mobilité réduite, complique énormément la réalisation des salles de bains car il faut prendre en compte les problèmes d'étanchéité du sol de l'entière salle de bains, ce qui est particulièrement délicat pour les logements situés en étage.

Il faut s'attendre à un nombre de sinistre croissants liés

à cette nouvelle disposition constructive qui présente de réelles difficultés de mise en œuvre. Les assureurs parfaitement conscients du problème ont essayé de s'opposer à la mise en œuvre de cette nouvelle règle mais la volonté du législateur de privilégier le confort d'usage l'a emporté.

Le côté positif de cette mesure est qu'il permet désormais de superposer le cercle de giration du fauteuil roulant avec la zone de douche, ce qui simplifie la conception des salles de bains et permet d'en diminuer la taille tout en améliorant le confort d'usage.

Notons que l'on peut toujours choisir d'installer une baignoire mais, dans ce cas, il faut prévoir pour l'utilisateur futur de pouvoir remplacer cette baignoire par une douche sans avoir à toucher le gros œuvre du bâtiment. Cela signifie qu'il faut avoir dès la construction prévu l'incorporation du siphon de sol dans l'épaisseur du plancher et un décaissé qui permettra de créer les formes de pente vers ce siphon le jour où l'on installera la douche.

Cette disposition constructive nouvelle est une application directe de la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) votée en 2018. Cette loi a fixé un taux minimum de 20% des immeubles neufs d'habitation accessibles aux handicapés ; les autres devant être évolutifs moyennant travaux simples en cas de perte d'autonomie des habitants.

Il faut admettre que ces mesures vont dans le bon sens et permettront aux plus âgés de rester le plus longtemps possible dans leur logement alors qu'aujourd'hui le manque de confort et d'adaptation pose un réel problème aux familles qui se trouvent trop souvent obligées de déplacer leurs aînés en EHPAD.

Quand les racines débordent



Olivier Saint Crieg

Puis-je couper les racines de l'arbre de mon voisin qui dépassent sur ma propriété ?

La question est réglée par l'article 673 du Code civil :
« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible. »

Vous pouvez donc couper vous-même les racines des arbres voisins qui pénètrent dans votre terrain, en les sectionnant à la limite séparative sans l'accord préalable du voisin. Mais vous ne pouvez contraindre votre voisin à le faire.

Ce droit est imprescriptible. Ainsi, peu importe que les racines courent sur votre propriété depuis plus de 30 ans ou que vous ayez acheté votre bien en l'état.

Vous pouvez exercer ce droit même si la taille des racines risque de causer la mort des arbres concernés.

Si vous subissez un dommage causé par les racines d'un arbre voisin (ex : soulèvement de votre terrasse ...), vous pouvez engager la responsabilité de votre voisin.

Dans le prochain numéro

Qui peut être élu président d'une assemblée générale de copropriétaires ?

NOS ANNONCEURS

N'hésitez pas à demander plusieurs devis – Signalez que vous êtes adhérent à l'UNPI 31-09

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Expertise & Patrimoine

Évaluation immobilière dans le cadre de :

- Donation, partage, succession, indivision
- Déclaration fiscale, ISF, redressement
- Évaluation patrimoniale, constitution SCI
- Acquisition, vente, obtention de prêt
- Liquidation de communauté
- Expropriation, Éviction

05 61 62 75 84 - Port. 06 21 61 80 38
3, rue du Périgord - 31000 TOULOUSE

GESTION LOCATIVE



ARROYO IMMOBILIER

Gestion - Location - Vente

Optimisez votre gestion locative :

- Garantie des loyers
- Interlocuteur unique
- Prise en charge totale



30 ANS D'EXPÉRIENCE

231 route de Narbonne 31400 TOULOUSE
Tél. : 05 61 52 35 86 - arroyoimmobilier@wanadoo.fr

TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS ET IMMEUBLES

HUMIDITE - MOISSURES
SALPETRES - MURS HUMIDES
INFILTRATIONS - ODEURS

MURPROTEC®

Traitements définitifs contre l'humidité

Diagnostic gratuit 05.62.20.74.80

MURPROTEC MIDI-PYRENEES 42 Boulevard de Joffrey 31600 Muret www.murprotec.fr



POINT FORT
FICHET

PROTÉGEZ VOUS
AVANT QU'IL NE SOIT TROP TARD !

SERRURES, PORTES BLINDÉES, ALARMES, COFFRES-FORTS,
PORTES DE GARAGE, FENÊTRES SÉCURISÉES, VOILETS ROULANTS

CODE REDUCTION ADHÉRENTS : UNPI 31/09

173, rue Henri-Desbals • 31100 Toulouse • Tél. : 05 61 40 11 49
E-mail : info@eurosecurite.com • Web : www.eurosecurite.com

L'Electricien



L'Entreprise d'Electricité Générale

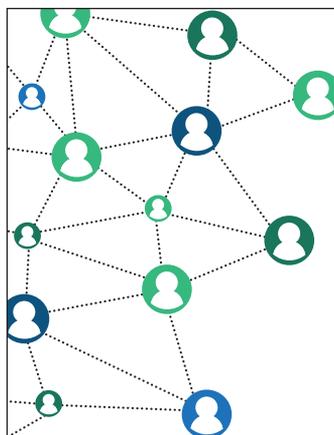
Dépannage, Installation Neuve & Rénovation ...
Spécialiste de mise en sécurité électrique de logement – Loi Alur

Spécialisé dans les interventions en centre ville

☎ 05.36.09.06.95

✉ secretariat@electricien31.sarl

Devis gratuit
Remise commerciale
pour les adhérents



SCTI

Services.Conseils.Travaux.Immobilier

Corinne Lefevre

Téléphone + 33(0)6 177 955 70
corinnedefevre@scti-travaux.fr

www.scti-travaux.fr

DIAGNOSTICS

Antéo
expertises
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**TOUS LES DIAGNOSTICS
AVANT LOCATION OU VENTE**
(DPE, termites, amiante, plomb, gaz, électricité...)

**ADHERENTS CSPEC UNPI 31
TARIF
REDUIT**

**POUR PRENDRE
RENDEZ-VOUS :**
05 61 55 26 13
www.anteoexpertises.com

depuis 1999

socobois

DIAGNOSTICS
POUR :
✓ VENTES
✓ LOCATIONS
✓ TRAVAUX
DPE - AMIANTE - PLOMB - TERMITES
ELECTRICITE - GAZ - MESURAGE

31 TOULOUSE
05 62 27 20 20
26, CHEMIN DE LA GLACIERE
31200 TOULOUSE
toulouse@socobois.net

- ▶ -10% adhérents UNPI
- ▶ Sans frais de déplacement
- ▶ Rapport sous 24 h

PARTICULIERS - PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Vous Vendez ou vous Louez un bien immobilier...

...Faites appel à un diagnostiqueur immobilier certifié,
membre du réseau Diagamter installé à Toulouse
depuis plus de 15 ans

Dominique Fradin
05 34 44 50 04
dominique.fradin@diagamter.com

DIAGAMTER
Inrapprochable pour votre bien
www.diagamter.com



**ON NE CHOISIT
PAS TOUJOURS
LA MEILLEURE
PROTECTION**

OFFRE FAMILLE

SEUL LE 1^{ER} ENFANT COTISE*

*Voir conditions en agence.



mutuelledurempart.fr

© Caisse d'Allocations Familiales - Mutuelle soumise aux dispositions du Livre I du Code de la Mutualité, agréée par l'Etat, sous le régime de la loi n° 98-1241 du 30 décembre 1998, sous le statut de Mutuelle FCMU, Mutualité de solidarité, présidée et de résolution (ACF) - 4, Place de Budapest - CS 92499 - 75436 Paris Cedex 08.

La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
& COPROPRIÉTAIRES
depuis 1905

BESOIN D'IMPRIMÉS ?



TOUS LES DOCUMENTS

*pour assurer la gestion
de vos biens immobiliers
en vente à l'association**

- Contrat de location
- Etat des lieux
- Acte de caution solidaire
- Lettre type :
 - de congé
 - de révision de loyer
 - d'arrêté de compte
 - d'impayé de loyer...
- Documents copropriété :
 - convocation de l'AG
 - procès verbal de l'AG
 - contrat syndic bénévole



** Tarifs préférentiels
adhérents UNPI 31-09*



63 rue Alsace Lorraine
à Toulouse

05 62 30 15 30

www.unpi31.fr